SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de London

Date de diffusion : Printemps 2007

Marché du neuf

Les mises en chantier demeurent élevées

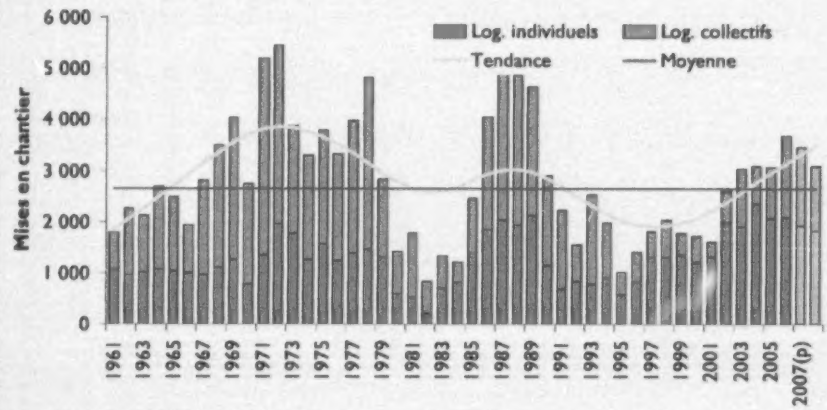
Les mises en chantier d'habitations devraient se chiffrer à 3 480 en 2007 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de London, accusant ainsi une légère baisse de 5 % par rapport au total de 3 674 atteint en 2006, qui représentait un sommet inégalé en 16 ans. Cette diminution sera attribuable en grande partie au ralentissement attendu dans le segment des maisons individuelles.

L'amélioration du marché de l'emploi a fait progresser le revenu réel dans la région de London. Les bas taux d'intérêt et la forte hausse du prix des habitations observée depuis 2000 ont maintenu l'optimisme de la population à l'égard de l'accession à la propriété.

Les acheteurs d'habitations d'un cran supérieur sont le principal moteur de la demande sur le marché du neuf, lequel est dominé par le

Figure 1

Mises en chantier d'habitations, RMR de London



Source : SCHL; (p) prévisions de la SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Les mises en chantier demeurent élevées

2 **Marché de la revente**
Ventes record

3 **Marché locatif**
Le taux d'inoccupation augmente légèrement

3 **Tendances économiques**
La croissance de l'emploi s'accélère
Les taux hypothécaires demeureront peu élevés

4 **Tendances démographiques**
La population croît plus rapidement

6 **Résume des prévions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

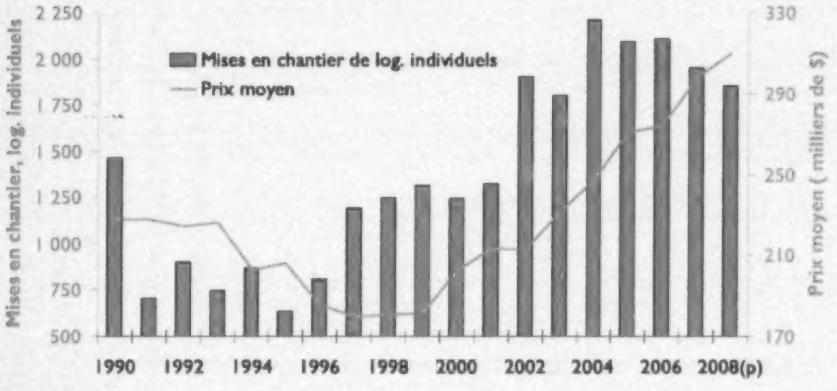
Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2

Le prix des logements neufs est à la hausse



Source : SCHL

segment des maisons individuelles. Le prix de vente moyen des maisons individuelles nouvellement achevées progressera de 9 %, pour atteindre 297 600 $. Seulement 10 % des maisons individuelles neuves se vendront moins de 200 000 $, ce qui correspond à peu près au prix moyen des habitations existantes. Cette situation incitera la majorité des accédants à la propriété à se tourner vers le marché de la revente. En tout, 1 950 maisons individuelles seront mises en chantier en 2007, soit 7 % de moins qu'en 2006 (2 090). La majorité de ces nouvelles habitations continueront d'être construites dans la ville de London et environ les deux tiers d'entre elles seront des maisons à deux étages.

L'essor de la construction d'appartements se poursuivra dans la région de London, puisque les constructeurs continueront de répondre à la demande engendrée par l'arrivée de nombreux jeunes migrants et à l'attrait croissant que présente la vie en appartement pour la population d'âge mûr. Après avoir été nombreuses en 2006, les mises en chantier d'appartements se stabiliseront et se chiffreront à 1 100 en 2007. La plupart des nouveaux ensembles seront concentrés dans la ville de London. On s'attend à près de 1 000 achèvements par année entre 2007 et 2009.

On entamera la construction de 430 maisons en rangée et maisons jumelées; elles représenteront 12 % des habitations qui seront mises en chantier, une proportion semblable à celle enregistrée en 2006.

Marché de la revente

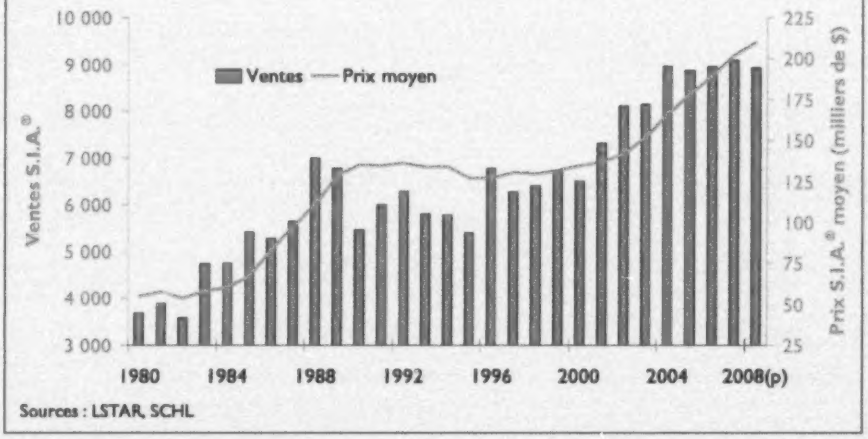
Ventes record

Le marché de l'existant connaîtra une autre année exceptionnelle. Le nombre d'habitations vendues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) sera supérieur à 9 100, dépassant ainsi de 2 % le record de 8 960 ventes établi en 2006. Les accédants à la propriété continueront d'affluer sur le marché de la revente, ce qui fera augmenter les prix. Près des deux tiers des habitations affichent un prix inférieur à 200 000 $ sur le marché de la revente, tandis que leur proportion n'est que de 10 % sur le marché du neuf.

Un nombre accru de propriétaires ayant réalisé d'importants gains d'avoir

Figure 3

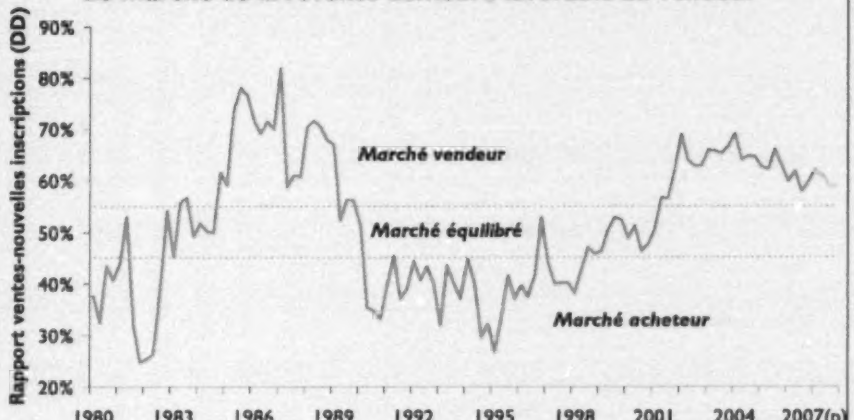
La vive demande fait monter les prix



Sources : LSTAR, SCHL

Figure 4

Le marché de la revente demeure favorable au vendeur



Sources : LSTAR, SCHL

propre en raison de la hausse des prix mettront leur logement en vente. Le nombre de nouvelles inscriptions s'accroîtra de 4 %, pour atteindre 15 280. L'offre étant supérieure à la demande, les délais de vente s'allongeront.

Le marché de la revente restera favorable aux vendeurs, puisque le rapport ventes-nouvelles inscriptions se maintiendra près de 60 %. La part des ventes conclues dans la ville de London demeurera de 70 %. On prévoit que le prix moyen des logements existants gagnera 6 % et qu'il dépassera pour la première fois la barre des 200 000 $. Cependant, même à ce prix, les habitations resteront abordables en raison des coûts d'emprunt favorables.

À St. Thomas, qui connaît une croissance démographique rapide, un nombre record de plus de 800 transactions seront conclues; l'an dernier, 709 logements avaient trouvé preneur. St. Thomas continuera d'être le marché de la revente le plus serré de la RMR.

Marché locatif

Le taux d'inoccupation augmente légèrement

L'accroissement modéré de l'offre et la vigueur persistante de la demande de logements pour propriétaire-occupant chez les accédants à la propriété feront augmenter légèrement le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs, qui passera de 3,6 %, en 2006, à 3,8 %, en octobre 2007. Près de 500 appartements locatifs auront été achevés entre juillet 2006 et juin 2007, contre 320, à la période précédente.

La proportion moyenne de logements vacants s'établira à 3,8 % en 2007, ce qui est près de la moyenne des quinze dernières années (3,6 %), de sorte que le loyer moyen devrait augmenter à peu près dans la même proportion que ces 15 dernières années, soit de 2,2 %. Le loyer moyen des appartements de deux chambres devrait passer de 790 $, en 2006, à 807 $, en 2007.

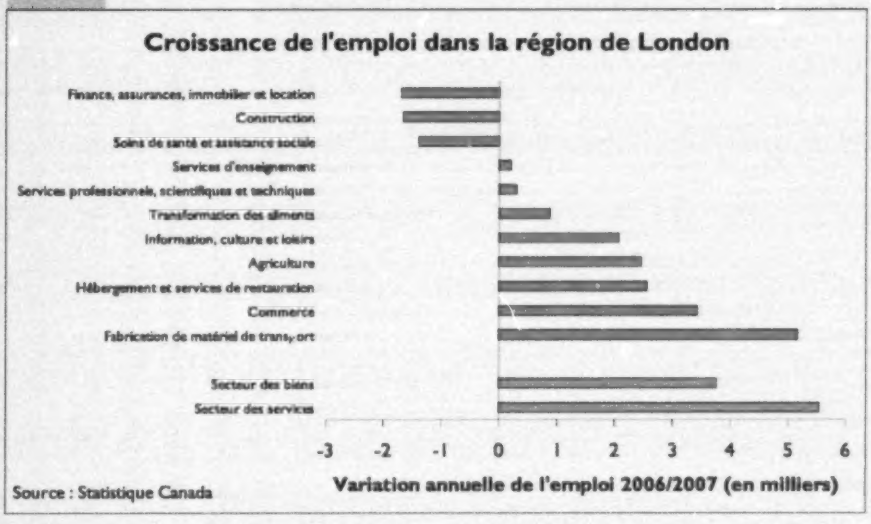
Tendances économiques

La croissance de l'emploi s'accélère

La croissance de l'emploi s'accélérera en 2007 dans la région de London. Plus de 3 000 emplois seront créés, ce qui portera l'emploi total à 248 700, un gain de 1,3 %. Le taux de chômage passera de 6,2 %, en 2006, à 5,9 %, cette année.

Dans le secteur des services, le rythme de la création d'emplois est constant depuis la fin des années 1990. La plupart des nouveaux postes ont été créés dans les secteurs de l'hébergement et de la

Figure 5



restauration, de l'éducation, des soins de santé, de l'information, de la culture et des loisirs ainsi que des services professionnels et techniques. L'emploi dans le secteur de la production de biens, qui est demeuré stable ces dernières années malgré quelques baisses de temps à autre, évoluera à la hausse. En 2007, l'emploi sera stimulé par la construction de la nouvelle usine de Toyota à Woodstock, dont l'ouverture aura lieu en 2008. En outre, cette usine attirera des entreprises manufacturières de pièces d'automobiles dans la région.

La croissance de l'emploi, et plus particulièrement celle des emplois bien rémunérés, continuera de soutenir la demande de logements pour propriétaire-occupant.

Les taux hypothécaires demeureront peu élevés

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et du rythme modéré de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada en 2007 et 2008.

Pendant les douze prochains mois, les taux hypothécaires à court terme vont eux aussi fléchir, de concert avec le taux préférentiel, alors que ceux à long terme augmenteront quelque peu, parallèlement au rendement des obligations. En 2007 et 2008, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,75-6,75 %, 6,00-7,00 % et 6,25-7,25 %.

Tendances démographiques

La population croît plus rapidement

De 2001 à 2006, la population de London s'est accrue de 5,1 % (soit de 22 000 personnes), en comparaison de 3,8 %, entre 1996 et 2001. La plus grande partie de cette croissance est attribuable à la migration. Le solde migratoire a été de 3 000 personnes annuellement, alors qu'il s'établissait à 1 550 personnes au cours des cinq années précédentes.

La croissance démographique accélérée a contribué à la demande de logements, en particulier à celle de logements pour propriétaire-occupant Grâce aux bas taux hypothécaires, le volume moyen des

Figure 6

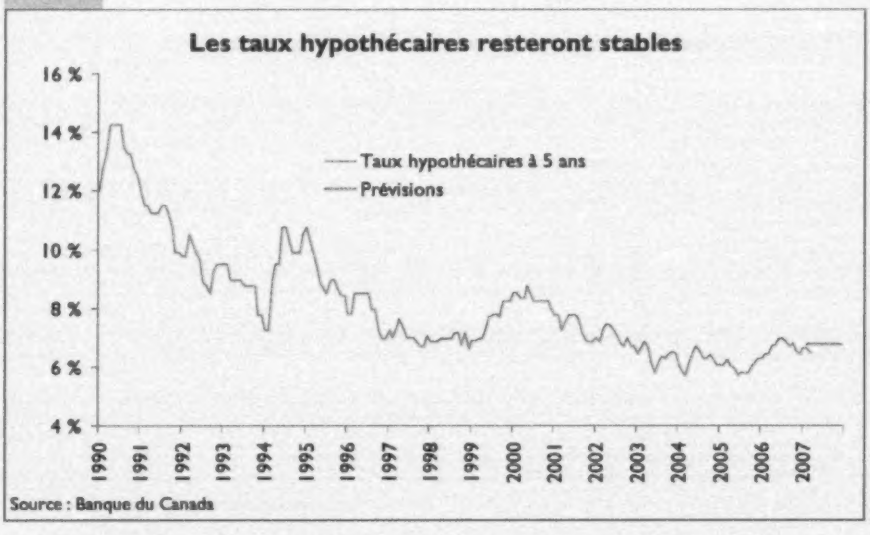
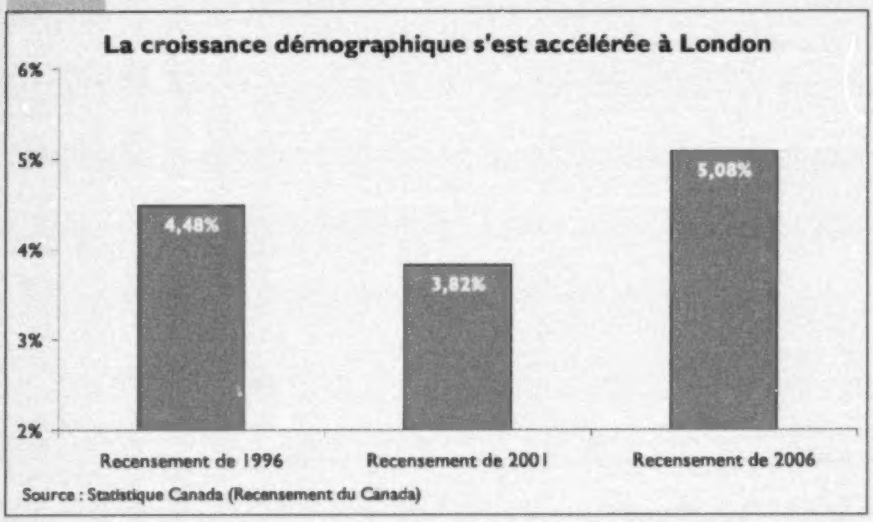


Figure 7



ventes de logements neufs pour propriétaire-occupant, qui s'élevait à 1 100 par année entre 1996 et 2000, s'est accru de 40 % et s'est établi à 1 500 durant la période de 2001 à 2005. Pendant ce temps, le nombre annuel de ventes de logements existants a augmenté en moyenne de 30 %, passant de 6 300 à 8 300.

Grâce à l'accélération prévue de la création d'emplois en 2007 et en 2008, les migrants continueront d'affluer dans les prochaines années, ce qui aidera à maintenir la demande de logements à un niveau élevé.

Resumé des prévions RMR de London Printemps 2007							
	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	8 953	8 873	8 960	9 100	1,6	8 660	-4,8
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	13 555	13 732	14 733	15 280	3,7	15 600	2,1
Prix moyens S.I.A.® ($)	166 464	178 060	189 007	200 500	6,1	208 500	4,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 336	2 063	2 090	1 950	-6,7	1 850	-5,1
Logements collectifs	742	1 004	1 584	1 530	-3,4	1 300	-15,0
Jumelés	26	44	42	50	19,0	50	0,0
Maisons en rangée	303	310	414	380	-8,2	400	5,3
Appartements	413	650	1 128	1 100	-2,5	850	-22,7
Tous types de logement confondus	3 078	3 067	3 674	3 480	-5,3	3 150	-9,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	246 948	270 936	273 548	297 620	8,8	309 520	4,0
Jumelés	208 274	156 258	169 792	0	n/a	0	n/a
Prix médian ($)							
Logements individuels	220 425	240 000	250 975	270 560	7,8	281 390	4,0
Jumelés	232 422	150 000	155 000	0	n/a	0	n/a
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,8	4,9	5,2	4,8	-	4,8	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,7	4,2	3,6	3,8	0,2	4,1	0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	758	775	790	807	2	825	2
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	602	620	628	0	n/a	0	n/a
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,40	0,10	6,29	-0,12
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	6,63	0,18	6,80	0,17
Nombre annuel d'emplois	243 600	243 100	245 600	248 700	1,3	252 500	1,5
Croissance de l'emploi (%)	3,9	-0,2	1,0	1,3	0,3	1,5	0,2
Taux de chômage (%)	5,9	6,6	6,2	5,9	-	5,7	-
Migration nette	2 447	1 377	1 168	n/a	-	n/a	-

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), London & St. Thomas Association of Realtors (LSTAR)®, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Viennent de paraître!

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Visionner
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Visionner

À venir sous peu!

- **Enquête sur les logements locatifs – printemps 2007**
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Visionner
  - *Statistiques sur le marché locatif* Visionner
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Visionner
- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Visionner

- Abbotsford
- Kingston
- Peterborough
- Barrie
- Guelph
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64329_2007_B01